



Zaaknummer: 1510541

Raadsvergadering d.d. 13 februari 2024 agendapunt 15

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 23 januari 2024

Portefeuillehouder:	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	E.G. Zijlstra 889 e.g.zijlstra@tynaarlo.nl
Bijlagen:	1. Bestemmingsplan 'Landgoed het Hooge Veld' 2. Beeldkwaliteitsplan; 3. Schriftelijke reactie waterschap Noorderzijlvest; 4. Schriftelijke reactie provincie Drenthe

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landgoed het Hooge Veld'

Gevraagd besluit

De raad besluit het bestemmingsplan 'Landgoed het Hooge Veld' (NL.IMRO.1730.BPLgHoogeVELDDon-0401) inclusief beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt het planologische kader geboden voor de realisatie van een landgoed aan de Kampweg te Bunne - Donderen.

Uitgangspunten voor het landgoed

Een landgoed dient te bestaan uit een huis van allure waarbij het totale landgoedoppervlak voor 90% openbaar en geschikt voor recreatief (mede)gebruik dient te zijn. Verder wordt uitdrukkelijk uitgegaan van een zo sterk mogelijke integratie van het landgoed met het huidige en zeker ook het historische landschap.

Het gebied van het toekomstige landgoed wordt zodanig ingericht dat de bestaande terreincondities als uitgangspunt worden genomen en waar mogelijk een vroegere landschappelijke en natuurlijke situatie wordt hersteld. De agrarische gronden krijgen een natuurbestemming met als doel het ontwikkelen van flora- en faunarijk grasland. Extensieve begrazing met Groninger Blaarkoppen zal plaatsvinden.

De ontwikkeling van het landgoed is in overeenstemming met het gemeentelijk landgoederenbeleid en de provinciale doelen voor dit gebied. Het plangebied van het landgoed is inmiddels opgenomen binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Tevens sluit het goed aan op de door Staatsbosbeheer ingezette natuurontwikkeling in aangrenzende terreinen.

Door de ontwikkeling van flora- en faunarijk grasland zullen natte graslandvegetaties en bloemrijke hooilanden zich ontwikkelen. Omdat het terrein lager ligt dan de omgeving zullen geen nadelige effecten op de omgeving optreden. De biodiversiteit zal sterk toenemen.

Woning van allure



De locatie van de woning is zodanig gekozen dat vrije zichtlijnen bestaan naar en vanaf de Norgerweg, de Kampweg en de Langaarseweg. De woning vormt hierdoor een voor ieder zichtbare verrijking van het landschap. Voor het toekomstige ontwerp van het woonhuis zal het opgestelde beeldkwaliteitsplan leidend zijn.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft uw gemeenteraad in de vergadering van 19 september 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging. Deze terinzagelegging is gestart op 12 oktober 2023 en er zijn twee schriftelijke reacties ontvangen, van respectievelijk het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Drenthe.

Beide instanties hebben te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan en geen aanleiding zien tot het indienen van een zienswijze. Ook is er geen aanleiding om ambtelijke wijzigingen door te voeren. Het bestemmingsplan, inclusief het beeldkwaliteitsplan, is derhalve nu gereed voor de (ongewijzigde) vaststelling.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, maar dat heeft voor dit bestemmingsplan en deze procedure geen consequenties. Omdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2024, mag de procedure op basis van het overgangsrecht afgerond worden onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Wat ging er aan vooraf

De ontwikkeling van landgoed Het Hooge Veld heeft een lange aanloop. Al in 2003 vond de eerste planvorming plaats en is er aansluitend een (voorontwerp) bestemmingsplan ontwikkeld. Bij de behandeling van dat bestemmingsplan in de gemeenteraad bleek er destijds onvoldoende draagvlak voor dit initiatief. Dit vroegtijdig einde van de procedure was voornamelijk gelegen in het feit dat er destijds vanuit de agrarische sector twijfels bestonden omtrent deze ontwikkeling.

Nadien zijn er door de initiatiefnemer en omliggende agrariërs landbouwgronden geruild. Tevens is tussen deze agrariërs en de initiatiefnemer een convenant getekend over de voortgang van het landgoed.

In 2014 is al een deel van het beoogde landgoed gewijzigd in een natuurbestemming en heeft er bosaanplant plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer in 2020 de draad weer opgepakt met betrekking tot de realisatie van het gehele landgoed, inclusief de bouw van een landhuis. Hierbij is het beoogde (plan)gebied vergroot ten opzichte van de situatie in 2003, zodat het plangebied nu een oppervlakte heeft van circa 30 hectare.

De initiatiefnemers hebben uitgebreid voorwerk gedaan qua participatie en de reacties op de planvorming zijn positief. Er zijn dan ook geen zienswijzen tegen het (ontwerp) bestemmingsplan ontvangen.

Hoe informeren we de inwoners?

De terinzagelegging, gedurende een periode van zes weken, van het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd (www.officielebekendmakingen.nl).

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de plannen te raadplegen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).

Wanneer gaan we het uitvoeren?



Raadsbesluit nr. 15

Betreft:

Raadsvoorstel bestemmingsplan 'Landgoed het Hooge Veld'

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024;

overwegende dat het initiatief voldoet aan het landgoederenbeleid van de gemeente Tynaarlo;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

De raad besluit het bestemmingsplan 'Landgoed het Hooge Veld' (NL.IMRO.1730.BPLgHoogeveldDon-0401) inclusief beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Vries, 13 februari 2024

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

R.J. Puite, griffier



Na besluitvorming door de gemeenteraad op onderhavige voorstel wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Er is sprake van kostenverhaal bij dit initiatief. Dit betekent dat er een anterieure overeenkomst gesloten is met de ontwikkelende partij, waardoor zowel de ambtelijke uren als de kosten voor het bestemmingsplan inclusief alle onderzoeken voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst ondertekend, waardoor een eventuele claim op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris